



सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग-4, खण्ड (ख)

(परिनियत आदेश)

लखनऊ, सोमवार, 25 जुलाई, 2022

श्रावण 3, 1944 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

संख्या 943/आठ-1-2022-16 रिट/2018

लखनऊ, 25 जुलाई, 2022

अधिसूचना

प०आ०-301

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (2क) के साथ पठित धारा 55 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, नामान्तरण प्रभारों के उद्ग्रहण, निर्धारण और भुगतान का उपबन्ध करने के लिए निम्नलिखित नियमावली बनाती हैं।

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास (नामान्तरण प्रभार निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2022

1-(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास (नामान्तरण प्रभार निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2022 कही जायेगी;

संक्षिप्त नाम,
प्रारम्भ और
विस्तार

(2) यह गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी;

(3) यह समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।

परिभाषाएं

2—(1) जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में,—

(क) “अधिनियम” का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) से है ;

(ख) “आवेदक” का तात्पर्य सम्पत्ति के अंतरिती या सम्पत्ति के मृत स्वामी/पट्टेदार के विधिक वारिस, जो सम्पत्ति का नामांतरण अपने पक्ष में चाहता हो, से है ;

(ग) “प्राधिकरण” का तात्पर्य अधिनियम की धारा 4 के अधीन गठित विकास प्राधिकरण से है ;

(घ) “विकास क्षेत्र” का तात्पर्य अधिनियम की धारा 3 के अधीन घोषित विकास क्षेत्र से है ;

(ङ) “मध्यवर्ती स्वामी” का तात्पर्य सम्पत्ति के मूल आवंटी या स्वामी या आवेदक से भिन्न सम्पत्ति के पूर्ववर्ती रजिस्ट्रीकृत स्वामी से है;

(च) “नामांतरण” का तात्पर्य प्राधिकरण के अभिलेखों में नाम के अंतरण या परिवर्तन से है; जब कोई सम्पत्ति, विक्रय, बंधक, पट्टा, दान, विनिमय या उत्तराधिकार या किसी अन्य रीति से एक व्यक्ति से दूसरे व्यक्ति को विक्रीत या अंतरित की जाय;

(छ) “नामांतरण प्रभार” का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अन्य व्यक्ति को आवंटित सम्पत्ति का नामांतरण अपने पक्ष में चाहने वाले व्यक्ति पर अधिनियम की धारा 15 के अधीन उद्गृहीत प्रभारों से है ;

(ज) “सम्पत्ति” का तात्पर्य आवंटन या विक्रय के लिये प्राधिकरण द्वारा विकसित या निर्मित किसी भूखण्ड, भवन या अपार्टमेंट से है ;

(झ) “उपाध्यक्ष” का तात्पर्य प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी से है ;

(2) इस नियमावली में अपरिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ हैं जो अधिनियम में क्रमशः उनके लिये समनुदेशित हैं।

नामांतरण प्रभारों का उद्ग्रहण किया जाना

3—जहाँ सम्पत्ति के अंतरण हेतु कोई आवेदन, किसी सम्पत्ति के पूर्व स्वामी या पट्टेदार के स्थान पर आवेदक के नाम से किसी प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाता है वहां अंतरण प्रभार इस नियमावली के अनुसार उद्गृहीत किये जायेंगे।

नामांतरण प्रभारों का निर्धारण

4—नामांतरण प्रभारों का निर्धारण, आवेदन प्रस्तुत किये जाने के दिनांक को जिला मजिस्ट्रेट के प्रचलित सर्किल दर के अनुसार आगणित सम्पत्ति की कुल धनराशि या उसके मूल्य के आधार पर या सम्पत्ति के मूल्य, जिस पर विक्रय विलेख निष्पादित किया जाय, के आधार पर, जो भी अधिक हो, किया जायेगा।

नामांतरण प्रभारों की दरें

5—(1) पट्टाधृत सम्पत्ति के मामले में नामांतरण प्रभार, सम्पत्ति के वर्तमान मूल्य के एक प्रतिशत के समतुल्य होंगे :

परन्तु यह कि किसी विधिक वारिस के नाम से नामांतरण के मामले में या रजिस्ट्रीकृत वसीयत के मामले में नामांतरण प्रभार रु. 5000/— (पाँच हजार रुपये मात्र) होंगे;

(2) अन्य समस्त सम्पत्तियों अर्थात् पूर्ण स्वामित्व, दान-विलेख, आदि के मामले में नामांतरण प्रभार निम्नानुसार होंगे :—

जिला मजिस्ट्रेट के सर्किल दर के अनुसार सम्पत्ति का मूल्य	नामांतरण प्रभार (रुपये में)
• 5.00 लाख रुपये तक	1000/—
• 5.00 लाख रुपये से अधिक किन्तु 10.00 लाख रुपये तक	2000/—
• 10.00 लाख रुपये से अधिक किन्तु 15.00 लाख रुपये तक	3000/—
• 15.00 लाख रुपये से अधिक किन्तु 50.00 लाख रुपये तक	5000/—
• 50.00 लाख रुपये से अधिक	10,000/—

परन्तु यह कि यदि एक या एक से अधिक मध्यवर्ती विक्रय हों और संबंधित सम्पत्ति मध्यवर्ती क्रेताओं के नाम से नामांतरित न की गयी हो, तो प्रत्येक मध्यवर्ती विक्रय-विलेख पर इस नियमावली के अनुसार उपरोक्त उपधारा (1) और (2) में विनिर्दिष्ट धनराशि के 25 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त नामांतरण प्रभार उद्गृहीत किया जायेगा :

परन्तु यह और कि प्रश्नगत सम्पत्ति के संबंध में कोई बकाया होने या कोई धनराशि देय होने की स्थिति में नामांतरण प्रभारों सहित उसका भुगतान नामांतरण आवेदन प्रस्तुत करते समय किया जायेगा;

(3) समाचार पत्र में विज्ञापन के प्रकाशन का शुल्क, वास्तविक व्यय के अनुसार होगा और उसका भुगतान प्राधिकरण द्वारा जारी मांग पत्र के दस दिन के भीतर किया जाना होगा। आनुकल्पिक रूप में आवेदक प्राधिकरण द्वारा इस निमित्त निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार अपने निजी लागत पर समाचार-पत्र से विज्ञापन सीधे प्रकाशित करा सकता है :

परन्तु यह कि उक्त विज्ञापन, इस नियमावली से संलग्न अनुलग्नक में दिये गये प्रारूप के अनुसार प्रकाशित किया जायेगा।

6-(1) आवेदक को "जनहित. यूपीडीए. इन" वेबसाइट पर अपना प्रोफाइल बनाकर नामांतरण के लिये आनलाईन आवेदन करना होगा;

नामांतरण हेतु आवेदन तथा नामांतरण की प्रक्रिया

(2) आवेदक को 100 रुपये (एक सौ रुपये मात्र) के आवेदन शुल्क का आनलाईन भुगतान करना होगा और यथास्थिति नीचे सारणी में दिये गये दस्तावेजों को अपलोड करना होगा :-

क्रम-संख्या	दस्तावेज का प्रकार	मृत्यु के मामले में	विक्रय के मामले में	दान के मामले में
1	आवेदक की फोटो (जे.पी.जी. प्रारूप में)	√	√	√
2	आवेदक की पहचान का प्रमाण (जे. पी.जी. प्रारूप में)	√	√	√
3	आवेदक का शपथ-पत्र (पी.डी.एफ. प्रारूप में)	—	√	√
4	विक्रय-विलेख (पी.डी.एफ. प्रारूप में)	—	√	—
5	उत्तराधिकार प्रमाण-पत्र (पी.डी.एफ. प्रारूप में)	√	—	—
6	मृत्यु प्रमाण-पत्र (जी.आई.एफ., पी.एन.जी., जे.पी.जी. जे.पी.ई.जी. पी.डी.एफ. प्रारूप में)	√	—	—
7	रजिस्ट्रीकृत वसीयत (जी.आई.एफ., पी.एन.जी., जे.पी.जी., जे.पी.ई.जी. पी.डी.एफ. प्रारूप में)	यदि कोई हो	—	—
8	दान विलेख	—	—	√
9	मूल पट्टा विलेख की प्रतिलिपि	√	√	—
10	पूर्व में जारी नामांतरण-पत्र की प्रतिलिपि, यदि कोई हो	√	√	√

(3) उपाध्यक्ष को नियम 5 के अनुसार नामांतरण प्रभार की धनराशि की गणना करनी होगी और तदनुसार आवेदक को तत्सम्बन्ध में संसूचित करना होगा :

परन्तु यह कि उपाध्यक्ष द्वारा आवेदन का ऑनलाईन निस्तारण उसे प्राप्त किये जाने के दिनांक से अधिकतम साठ दिन की अवधि के भीतर किया जाना होगा।

नामांतरण प्रभारों का
भुगतान

7—अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अध्यधीन आवेदक को नियम 6 के अधीन प्राधिकरण द्वारा यथा उद्गृहीत नामांतरण प्रभारों की पूर्ण धनराशि का भुगतान, तत्संबन्धी सूचना दिये जाने के दिनांक से पन्द्रह दिवसों के भीतर करना होगा।

नामांतरण का
रद्द किया
जाना

8—यदि नियम 6 के अधीन किसी आवेदक को नामांतरण की अनुज्ञा दिये जाने के पश्चात् किसी समय उपाध्यक्ष का यह समाधान हो जाता है कि नामांतरण, सारवान तथ्यों का दुर्यपदेशन करके या उन्हें छिपाकर प्राप्त किया गया है, तो वह लिखित रूप में कारणों को अभिलिखित करते हुए नामांतरण रद्द कर सकता है :

परन्तु यह कि आवेदक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान किये बिना नामांतरण रद्द नहीं किया जायेगा।

अपील

9—(1) उपाध्यक्ष के किसी आदेश से क्षुब्ध कोई व्यक्ति उस दिनांक, जिस दिनांक को उसे विनिश्चय संसूचित किया जाय, से तीस दिन के भीतर प्राधिकरण के अध्यक्ष को अपील कर सकता है;

(2) प्राधिकरण का अध्यक्ष अपील प्राप्त होने पर, अपीलार्थी को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करने के पश्चात् ऐसा आदेश करेगा, जैसा कि वह उचित समझे;

(3) अध्यक्ष के किसी आदेश से क्षुब्ध कोई व्यक्ति, उसकी जानकारी होने के दिनांक से तीस दिन के भीतर अधिनियम की धारा 41 की उपधारा (3) के अधीन सरकार को प्रत्यावेदन प्रस्तुत कर सकता है, जिसका विनिश्चय अंतिम होगा।

नामांतरण प्रभारों का
वार्षिक विवरण

10—उपाध्यक्ष नामांतरण प्रभार के संबंध में पूर्ववर्ती वर्ष के लिए प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष एक लिखित विवरण प्रस्तुत करेगा, जिसमें प्राधिकरण द्वारा संग्रहीत कुल धनराशि से संबंधित सूचना अन्तर्विष्ट होगी। ऐसा विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में होने वाली प्राधिकरण बोर्ड की यथा संभव प्रथम बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा और इसकी एक प्रति सरकार को भी प्रेषित की जायेगी।

आज्ञा से,
नितिन रमेश गोकर्ण,
प्रमुख सचिव।

अनुलग्नक

मरणोपरान्त नामान्तरण के मामले में विज्ञापन का प्रारूप

देखिये नियम 5 (3)

.....विकास प्राधिकरण

पता.....

सार्वजनिक नोटिस

जनसाधारण को यह सूचित किया जाता है कि निम्नलिखित आवेदक/आवेदकों ने नीचे सारणी के स्तम्भ-3 में उल्लिखित सम्पत्ति, जो प्राधिकरण की आवासीय/वाणिज्यिक/किराये की/नजूल इम्पूवमेन्ट ट्रस्ट योजना के अन्तर्गत स्थित है, का अंतरण/नामान्तरण अपने नाम कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है:-

क्रम- संख्या	मूल आवंटी/ पट्टाधारक/ स्वामी का नाम	भूखण्ड/ भवन/ प्लैट संख्या	योजना का नाम	आवेदक का नाम (पिता का नाम सहित)	आवेदक का पता एवं दूरभाष संख्या	नामान्तरण का आधार	पट्टाधृत/ पूर्ण स्वामित्व युक्त सम्पत्ति
1	2	3	4	5	6	7	8
1							
2							
3							

यदि किसी व्यक्ति को उपरोक्त भूखण्ड/भवन/प्लैट के अन्तरण/नामान्तरण के विरुद्ध कोई आपत्ति हो, तो वह अपनी आपत्तियाँ सहायक दस्तावेजों सहित इस नोटिस के प्रकाशित किये जाने के दिनांक से 30 दिन के भीतर सचिव.....विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत कर सकता/सकती है, अन्यथा स्तम्भ-5 में अंकित व्यक्ति के नाम से सम्पत्ति का अंतरण/नामान्तरण प्राधिकरण के अभिलेखों में दर्ज कर दिया जाएगा और कोई पश्चात्पूर्ति दावा, यदि कोई हो, ग्रहण नहीं किया जायेगा।

सचिव

IN pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no. 943/VIII-1-2022-16 Writ-2018, dated July 25, 2022 :

No. 943/VIII-1-2022-16 Writ-2018

Dated Lucknow, July 25, 2022

IN exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section 55 read with sub-section (2A) of section 15 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973) read with section 21 of the Uttar Pradesh General Clauses Act, 1904 (U.P. Act no. 1 of 1904), the Governor is pleased to make the following rules to provide for levy, assessment and payment of mutation charges, namely.

**THE UTTAR PRADESH URBAN PLANNING AND DEVELOPMENT
(ASSESSMENT, LEVY AND COLLECTION OF MUTATION CHARGES)
RULES, 2022**

Short title,
commencement
and extent

1. (1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Mutation Charges) Rules, 2022.

(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the *Gazette*.

(3) They shall be applicable to all the development areas.

Definitions

2. (1) In these rules, unless the context otherwise requires,—

(a) 'Act' means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973);

(b) 'Applicant' means the transferee of the property or the legal heir of the deceased owner/lessee of the property who is seeking mutation of the property in his favour;

(c) 'Authority' means the Development Authority constituted under section 4 of the Act;

(d) 'Development Area' means the Development Area declared under section 3 of the Act;

(e) 'Intermediary Owner' means the previous registered owner of a property other than the original allottee or the owner or the applicant;

(f) 'Mutation' means transfer or change of title in the records of the Authority when a property is sold or transferred by way of sale, mortgage, lease, gift, exchange or inheritance or in any other manner from one person to another;

(g) 'Mutation Charges' means the charges levied under section 15 of the Act upon the person seeking mutation, in his name, of a property allotted by the Authority to another person;

(h) 'Property' means any plot or building or apartment developed or constructed by the Authority for allotment or sale;

(i) 'Vice-Chairman' means the Vice-Chairman of the Authority or the officer authorized by him in this behalf.

(2) Words and expressions, not defined in these Rules but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.

Levy of
Mutation Charges

3. Mutation charges shall be levied in accordance with these rules where an application is submitted to the Authority for mutation of a property in the name of applicant in place of the previous owner or the lessee.

4. Mutation charges shall be assessed on the basis of total amount or value of the property calculated as per the prevailing circle rate of the District Magistrate on the date of submission of application for mutation or on the value of property at which sale deed is executed, whichever is higher. Assessment of
Mutation Charges

5. (1) In case of leasehold property, the mutation charges shall be equivalent to one percent of the current value of the property: Rate of Mutation
Charges

Provided that in case of mutation in the name of legal heir or in case of registered will, the mutation charges shall be Rs. 5000/- (Rupees five thousand only).

(2) In case of all other properties *i.e.* freehold, deed of gift, *etc.* the mutation charges shall be as follows:-

Value of property as per the circle rate of the District Magistrate	Mutation Charges (in Rupees)
Up to Rs. 5 lakhs	1000/-
Above Rs 5 lakhs but up to Rs. 10 lakhs	2000/-
Above Rs 10 lakhs but up to Rs. 15 lakhs	3000/-
Above Rs 15 lakhs but up to Rs. 50 lakhs	5000/-
Above Rs. 50 lakhs	10,000/-

Provided that in case there are one or more intermediary sales and the concerned property has not been mutated in the names of intermediary purchasers, an additional mutation charge at the rate of 25 percent of the amount specified in sub-section (1) and (2) above shall be levied in accordance with these rules on every intermediary sale deed:

Provided further that in case of any arrears or any amount due in respect of the property in question, the same shall be paid along with the mutation charges at the time of submission of application for mutation.

(3) The fee for publication of advertisement in the newspaper shall be as per the actual expenditure and shall have to be paid within ten days of the demand notice issued by the Authority. Alternatively, the applicant may directly get the advertisement published in the newspaper at his own cost in accordance with the procedure laid down by the Authority in this behalf:

Provided that the said advertisement shall be published as per the format given in the Annexure appended to these rules.

6. (1) The applicant shall apply online for mutation through *janhit. upda. in* website by creating his profile on the same. Application for
mutation and
Procedure of
Mutation

(2) The applicant shall pay application fee of Rs. 100/- (Rupees Hundred only) online and upload the documents given in the table below, as the case maybe:-

Sl. no.	Type of Document	Death case	Sale case	Gift case
1	Photo of the Applicant (<i>in jpg format</i>)	√	√	√
2	I.D. proof of the Applicant (<i>in jpg format</i>)	√	√	√
3	Affidavit of the Applicant (<i>in pdf format</i>)	-	√	√
4	Sale deed (<i>in pdf format</i>)	-	√	-
5	Succession certificate (<i>in pdf format</i>)	√	-	-
6	Death Certificate (<i>in gif, png, jpg, jpeg, pdf format</i>)	√	-	-
7	Registered will (<i>in gif, png, jpg, jpeg, pdf format</i>)	If any	-	-
8	Gift Deed	-	-	√
9	Copy of original lease deed	√	√	-
10	Copy of previously issued mutation letter, if any	√	√	√

(3) The Vice-Chairman shall calculate the amount of mutation charges in accordance with rule 5 and communicate the same to the Applicant accordingly:

Provided that the application shall be disposed of online by the Vice-Chairman within a period of maximum sixty days from the date of its receipt.

Payment of
Mutation Charges

7. Subject to the provisions of the Act and these rules the applicant shall pay full amount of mutation charges as levied by the Authority within fifteen days from the date of its intimation under rule 6.

Cancellation of
Mutation

8. If at any time, after the permission for mutation has been granted to an applicant under rule 6, the Vice-Chairman is satisfied that mutation in favour of an Applicant has been obtained by misrepresentation or concealment of the material facts, he may cancel the mutation for reasons to be recorded in writing :

Provided that the mutation shall not be cancelled without affording the applicant a reasonable opportunity of being heard.

Appeals

9. (1) Any person aggrieved by an order of the Vice-Chairman may within thirty days, from the date on which the decision is communicated to him, prefer an appeal to the Chairman of the Authority.

(2) The Chairman of the Authority, on receipt of an appeal, shall, after giving the appellant an opportunity of being heard, pass such order as he deems fit.

(3) Any person aggrieved by an order of the Chairman may within thirty days from the date of knowledge thereof, file a representation to the Government under sub-section (3) of section 41 of the Act whose decision shall be final.

Annual Statement
of Mutation
Charges

10. The Vice-Chairman shall furnish to the Board of the Authority a written statement in respect of mutation charges for the preceding year, which shall contain information regarding the total amount collected by the Authority. Such statement shall be furnished as far as possible in the first meeting of the Board of the Authority to be held every financial year and its copy shall also be sent to the Government.

By order,

NITIN RAMESH GOKARN,
Pramukh Sachiv.

ANNEXURE

Format of Advertisement in case of Mutation after Death

[See rule 5 (3)]

.....Development Authority

Address.....

PUBLIC NOTICE

This is to inform the public at large that following applicant/(s)has/have submitted his/her/their application/(s) for transfer/mutation of property mentioned in Column-3 of the table below in his/her/their name/(s) falling within Residential/Commercial/Rental/Nazul/Improvement Trust Scheme of this Authority:-

Sl. no.	Name of original Allottee/ lessee/owner	Plot/ House/ Flat number	Name of Scheme	Name of the Applicant along with father's name	Address of Applicant and contact number	Basis of mutation	Property lease hold/free hold
1	2	3	4	5	6	7	8
1							
2							
3							

In case any person is having any objection against the transfer/mutation of plot/house/flat, he/she can submit objections in writing to the Secretary.....Development Authority along with supporting documents within 30 days from the date of publication of this notice, otherwise the Authority shall transfer/mutate the property in the name of person mentioned in Column-5 in the records of the Authority and no subsequent claim, if any, shall be entertained.

Secretary

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 326 राजपत्र-2022-(536)-599 प्रतियां (कम्प्यूटर/टी०/ऑफसेट)।

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 2 सा० आवास एवं शहरी नियोजन-2022-(537)-500 प्रतियां (कम्प्यूटर/टी०/ऑफसेट)।